

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 0047095 – 67 / 10

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento comum, ajuizada por **NIEL GUIRELLI E OUTRA** em face de **DALVA DO NASCIMENTO BOIAGO E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias situado na Rua Araés, nº 57, Bairro Jardim Cambui, neste Município de Santo André - SP, cuja detalhada descrição estarão contidas no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa. possa, ao final da presente demanda, julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2011).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Santo André.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

5.5. CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários á produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequado.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado à avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente a parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1) define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregada, a base de todas as avaliações é a comparação, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 9

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
 - **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
 - **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético
- R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - ***E-mail: peritofabio martin@gmail.com*** - Pág. 10

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos as ofertas são recomendáveis buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2 classificam esses dados como variáveis dependentes e variáveis independentes.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado.

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Tabelionatos
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta dos dados de mercado relativos às ofertas, recomenda-se a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Valer-se de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, pois no referido tratamento, a própria amostra revela qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Araés, nº 57, Bairro Jardim Cambui, neste Município de Santo André - SP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Pereira Barreto, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua Curuzu, Rua Ararai e Rua Acarapé.

9.3. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Rua Araés.

9.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Redes de água potável, águas pluviais, esgotos, sanitários, gás de rua, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio, transporte coletivo e TV a cabo.

9.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe, grupo - 2 - casa, 2.5. - padrão médio no intervalo médio de - (R8N = 2,154), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.019.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.6. BENFEITORIAS

Há uma construção erigida em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

- a residência é composta por garagem coberta para a guarda de veículo de passeio, salas, suíte, dormitórios, banheiros, cozinha, lavanderia e terraço.

- área construída total de 176,43 m²; - idade aparente de 20 anos; - estado de conservação "d - entre regular e reparos simples - 8,09%".

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1) \times A(t)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(t) = fator de topografia

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$$Foc = R + k \times (1 - R)$$

Cc = R8N Sinduscon x Ac x Foc

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Valor de venda: R8N - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$Vv = Vt + Cc$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção - SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.957,95/m²/Fevereiro / 2.024.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

A perícia técnica judicial apurou após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos 07 (sete amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou-nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de terreno resultou em: R\$ 1.317,71/m² (Hum Mil, Trezentos e Dezessete Reais

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

e Setenta e Um Centavos por metro quadrado), com **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

10.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Araés, nº 57, parte do lote 26 da quadra “D”, situado no Bairro Jardim Cambui, neste Município de Santo André - SP, com frente efetiva de 5,00 m; por 25,00 m da frente aos fundos; topografia plana do nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R\$ 1.317,71/m² (Hum Mil, Trezentos e Dezessete Reais e Setenta e Um Centavos por metro quadrado), sendo seu valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes a avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado no “Anexo” I (um), resultou em:

$$V(t) = \text{R\$ } 143.391,35$$

ou, em números redondos:

R\$ 143.400,00 - (Fevereiro / 2024)

(Cento e Quarenta e Três Mil e Quatrocentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

10.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA - (A.C = 176,43 m²)

- a). I(e) = “20 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = R\$ 1.957,95/m²/Fevereiro 2.024;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 20/70 = 0,2857 ou 28,57%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d” - *entre regular e reparos simples* (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,7399”)

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,7399) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,79192”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão médio no intervalo médio (2.5.) de R8N] = “2,154”;

$V(\text{construções}) = R8N \times \text{SINDUSCON/SP} \times A_c \times \text{Foc}$

$V(\text{construções}) = (2,154 \times \text{R\$ } 1.957,95/\text{m}^2 \times 176,43 \text{ m}^2 \times 0,79192)$

$V(\text{construções}) = \text{R\$ } 589.251,97$

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ou, em números redondos:

R\$ 589.300,00 - (Fevereiro / 2024)

(Quinhentos e Oitenta e Nove Mil e Trezentos Reais)

10.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor do terreno ao das construções, conforme segue:

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 143.400,00

VB = R\$ 589.300,00

VI = R\$ 143.400,00 + R\$ 589.300,00 = R\$ 732.700,00

R\$ 732.700,00 - (Fevereiro / 2024)

(Setecentos e Trinta e Dois Mil e Setecentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real valor de mercado e locação do imóvel, sito à Rua Araés, nº 57, Bairro Jardim Cambui, neste Município de Santo André - SP, para transação à vista, perfaz o total de:

R\$ 732.700,00 - (Fevereiro / 2024)

(Setecentos e Trinta e Dois Mil e Setecentos Reais)

Observação Importante: Em diligência realizada no local, não foi possível adentrar no imóvel, o imóvel encontra-se fechado.

Diante da impossibilidade de adentrar no imóvel objeto da avaliação, a avaliação será procedida com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**, de 2011, que atende as prescrições, **conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2.**

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 25 (vinte e cinco) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 06 (seis) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

| | | | |
|-------|-----|---|---|
| Anexo | I | - | Pesquisa dos Elementos Comparativos e Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa |
| Anexo | II | - | Croqui Cartográfico de Localização |
| Anexo | III | - | Documentação Fotográfica |
| Anexo | IV | - | Matrícula do Imóvel |
| Anexo | V | - | Planta da quadra fiscal |
| Anexo | VI | - | Dados Cadastrais do imóvel |

São Paulo, 06 de Fevereiro de 2.024.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2024
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARAÉS NÚMERO : 144
 COMP. : BAIRRO : JARDIM CAMBUI CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.957,95
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 506.733,12 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

| | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| ADICIONAL 01: 1,00 | ADICIONAL 02: 1,00 | ADICIONAL 03: 1,00 |
| ADICIONAL 04: 1,00 | ADICIONAL 05: 1,00 | ADICIONAL 06: 1,00 |

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CASARI IMÓVEIS
 CONTATO : (11) 4122-7777, (11) 99757-4689 TELEFONE: (11)-41227777
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 986,14 |
| TESTADA Cf : 0,15 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.132,77 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1487 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2024
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARARAI NÚMERO : 116
 COMP. : BARRCO : JARDIM CAMBUI CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDEDE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 221,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k) : 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.957,95
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 573.115,16 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 799.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : NEGÓCIO TOP
 CONTATO : (11) 2774-7626, (11) 95278-8319 TELEFONE : (11)-27747626
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,11 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 973,23 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.077,92 |
| | | VARIAÇÃO : 1.1076 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000 |

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2024
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARAÉS NÚMERO : 202
 COMP. : BAIRRO : JARDIM CAMBUI CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (d) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.957,95
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 367.501,80 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : EDMUR IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11) 40969900
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.147,99 |
| TESTADA Cf : 0,15 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.318,59 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.1487 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

| | | | |
|--|----------|--|--------------------|
| DADOS DA FICHA 4 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2024 | |
| SETOR : 1 | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : |

| | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|--|
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : RUA CURUZU | | NÚMERO : 25 | |
| COMP. : | BAIRRO : JARDIM CAMBUI | CIDADE : SANTO ANDRE - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |

| | | | |
|-------------------------|--------|---------------------|---------|
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 120,00 | TESTADA - (cf) m | 5,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular |
| TOPOGRAFIA : | plano | ESQUINA : | Não |
| CONSISTÊNCIA : | seca | PROF. EQUIV. (Pe) : | 24,00 |

| | | | |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| DADOS DA BENFEITORIA | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : | Casa | USO DA EDIFICAÇÃO : | Residencial |
| PADRÃO CONSTR.: | casa econômica (-) | ÁREA CONSTRUÍDA : | 100,00 M² |
| COEF. PADRÃO: | 0,519 | CONSERVAÇÃO : | - entre reparos simples e importantes |
| IDADE REAL : | 50 anos | COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): | 0,407 |
| VAGAS : | 0 | CUSTO BASE (R\$): | 1.957,95 |
| PAVIMENTOS : | 0 | VALOR CALCULADO (R\$): | 73.233,79 |
| VALOR ARBITRADO (R\$): | | VALOR ARBITRADO (R\$): | 0,00 |

| | | | |
|---------------------------|------|---------------|------|
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |

| | | | |
|---------------------------|--|-----------------------|---------------|
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA : | Oferta | VALOR VENDA (R\$) : | 250.000,00 |
| IMOBILIÁRIA : | NOVA ABC IMOVEIS CONSULTORIA IMOBILIARIA | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 |
| CONTATO : | (11) 4476-3003, (11) 95444-7000 | TELEFONE : | (11)-44763003 |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | |
|------------------------------------|------|--------------------|------|----------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Fbc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 1.264,72 |
| TESTADA Cf : | 0,15 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.478,86 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,02 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 1.169,3 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 15:40, sob o número WSNE24700398361. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0047095-67.2010.8.26.0554 e código wjq030Zq.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2024
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA QUÉMIA NÚMERO : 68
 COMP. : BAIRRO : JARDIM CAMBUI CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 120,00 TESTADA - (ct) m 7,50 PROF. EQUÍM. (Pe): 16,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.967,95
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 270.536,02 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 440.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : DE PAULA IMOVEIS
 CONTATO : (11) 3215-8000, (11) 99985-4368 TELEFONE : (11)-32153000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | VALOR | FATORES ADICIONAIS | VALOR | VALORES/VARIAÇÃO | VALOR |
|------------------------|-------|--------------------|-------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 1,045,53 |
| TESTADA CI : | 0,06 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1,368,84 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,25 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 1,309,2 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,000,2 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 15:40, sob o número WSNE24700398361. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0047095-67.2010.8.26.0554 e código wjq030Zq.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2024
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CIRIÚTU NÚMERO : 196
 COMP. : BAIRRO : JARDIM CAMBUI CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAGMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IUMNAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇC DE ÁGJA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 120,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUV. (Pe) : 16,00
 ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESGUNA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.957,95
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 273.016,55 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NEGÓCIOS TOP 2
 CONTAIO : (11) 92774-7629, (11) 95278-8319 TELEFONE : (11)-927747829
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.099,86 |
| TESTADA Cf : | 0,06 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.439,97 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,25 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.3092 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 15:40 , sob o número WSNE24700398361 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0047095-67.2010.8.26.0554 e código wj030Zq.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2024
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA XERENTES NÚMERO : 255
 COMP. : BAIRRO : JARDIM CAMBUÍ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 120,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Fe) : 16,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMAIO : regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TPC DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : d - ente regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,710 CUSTO BASE (RS) : 1,957,95
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS) : 291,346,48 VALOR ARBITRADO (RS) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 467.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NEGOCIO TOP
 CONJATO : (11) 2774-7629, (11) 65278-8319 TELEFONE : (11)-27747629
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | VALOR | FATORES ADICIONAIS | VALOR | VALORES/VARIAÇÃO | VALOR |
|------------------------|-------|--------------------|-------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 1,074,61 |
| TESTADA Cf : | 0,06 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1,406,91 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,25 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 1,3092 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 15:40, sob o número WSNE24700398361. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0047095-67.2010.8.26.0554 e código wjq030Zq.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: JARDIM CAMBUI **DATA:** 26/01/2024
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr | f | Ce | Pml | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 5,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | secó |

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 RUA APAÉS ,144 | 986,14 | 1,132,77 | 1,1487 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 RUA ARARAI ,116 | 973,23 | 1,077,92 | 1,1076 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 RUA APAÉS ,202 | 1,147,97 | 1,318,69 | 1,1487 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 RUA CURUZU ,25 | 1,264,72 | 1,470,06 | 1,1693 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 RUA GUÊMIA 68 | 1,045,53 | 1,368,84 | 1,3092 | 1,0002 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 RUA CURUZU ,196 | 1,099,85 | 1,439,97 | 1,3092 | 1,0002 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 RUA XERENTES ,255 | 1,074,61 | 1,406,91 | 1,3092 | 1,0002 |

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



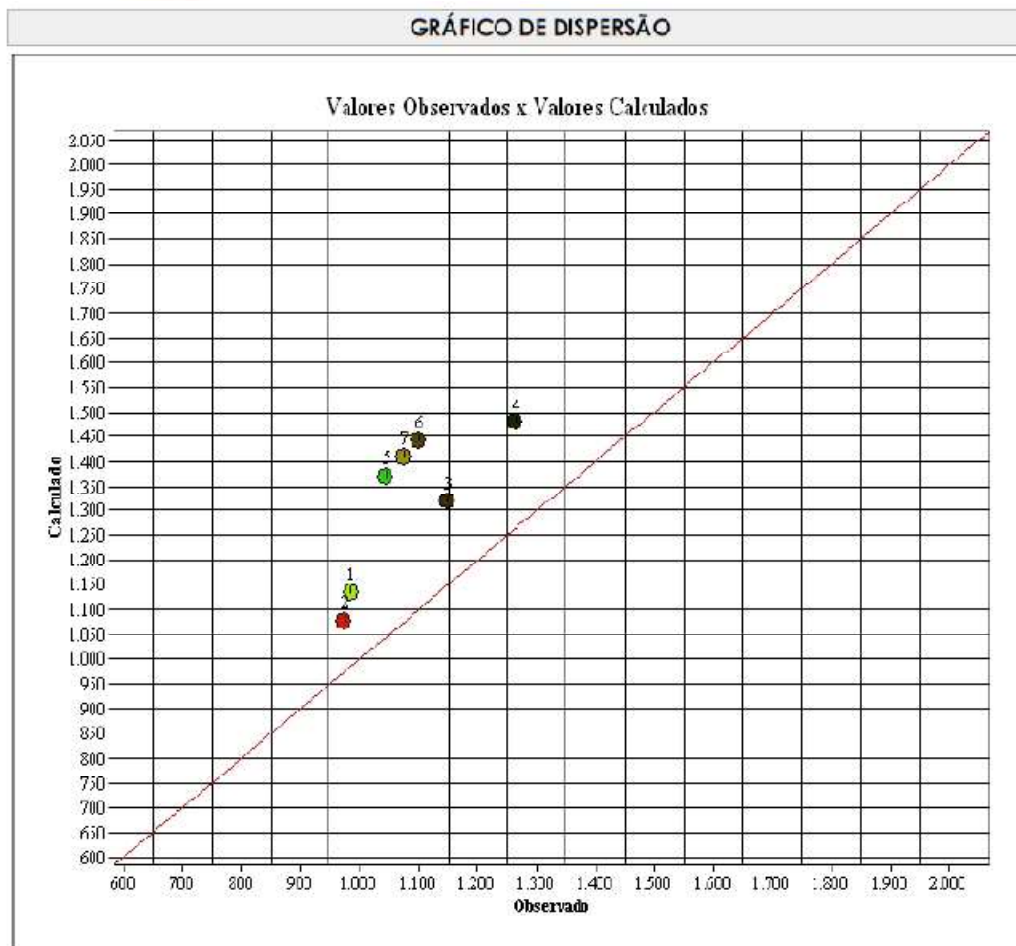
GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

| Núm | Observado | Calculado |
|-----|-----------|-----------|
| 1 | 985,14 | 1.132,77 |
| 2 | 973,23 | 1.077,92 |
| 3 | 1.147,99 | 1.318,69 |
| 4 | 1.264,72 | 1.478,86 |
| 5 | 1.045,53 | 1.368,84 |
| 6 | 1.099,86 | 1.439,97 |
| 7 | 1.074,61 | 1.406,91 |

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** X X JARDIM CAMBUÍ SANTO ANDRÉ - SP **Data :** 26/01/2024
Cliente : X
Área m² : 125,00 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

| VALORES UNITÁRIOS | VALORES HOMOGENEIZADOS |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Média Unitários : 1.094,58 | Média Unitários : 1.317,71 |
| Desvio Padrão : 100,35 | Desvio Padrão : 154,48 |
| - 30% : 759,21 | - 30% : 922,40 |
| + 30% : 1.409,96 | + 30% : 1.713,02 |
| Coefficiente de Variação : 9,2500 | Coefficiente de Variação : 11,7200 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | 11 |
|---|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|--|--------------------------|----|
| | | | | | | | |
| 1 Caracter do imóvel avaliado | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qb aos fatores usados no tratamento | <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma | <input type="checkbox"/> | 1 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 5 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informe refer a todas as características dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de informe refer a todas as características dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação de informe refer a todas as características dos dados refer aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e pro conj de fatores | 0,90 a 1,25 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 % | <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

| | | | |
|--------------------------|-------------|--------------------|------------|
| MÉDIA SANEADA (R\$): | 1.317,71 | PROFUNDIDADE | 0,0000 |
| TESTADA: | -0,1500 | FATOR ÁREA: | 0,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS: | 0,0000 | VALOR TOTAL (R\$): | 143.391,35 |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): | 1.147,13000 | | |

| INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma | INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando |
|--|--|
| INTERVALO MÍNIMO : 1.233,63 | INTERVALO MÍNIMO : 1.092,51 |
| INTERVALO MÁXIMO : 1.401,79 | INTERVALO MÁXIMO : 1.201,75 |

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 01 Vista da Rua Araés, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.



FOTO nº 02 Vista da placa do logradouro da rua Araés, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO n° 03 Vista da fachada do imóvel, objeto da presente ação.



FOTO n° 04 Vista do número 57, do imóvel avaliando.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 05 Vista da Rua Araés, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando, tomada de outra posição.



FOTO nº 06 Vista geral do imóvel, objeto das ação.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



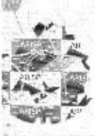
FOTO nº 07 Vista geral do imóvel, objeto das ação, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

268

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRICULA
66.051


FICHA
1

Santo André, 01 de abril de 1992

IMÓVEL:— Um terreno constituído de parte do lote nº 26 da quadra "D", situado no Jardim Cambuí, nesta cidade, medindo 5,00 m. de frente para a Rua Araes; por 25,00 m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida frente, encerrando a área de 125,00 m.2, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 27; do lado direito com o restante do lote nº 26; e, pelos fundos confina com o lote nº 5. Classificado na PMSA sob nº 19.270.050.—

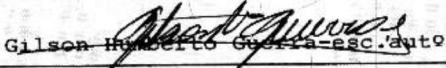
Proprietário:— ADEMIR LUBK, brasileiro, mecânico de manutenção, casado, portador da RG.nº 8.958.681, titular do CIC. nº 424.193.288-68, res. e dom. nesta cidade, na Rua Araes, nº57

Registro anterior:— Transcrição nº 90.891 deste Cartório.—

O Escrevente autorizado, 
Gilson Humberto Guerra

Av.1/M 66.051, em 01 de abril de 1.992

Da escritura de 27 de fevereiro de 1992, do 2º Cartório de Notas desta cidade, Lº.670-Fls.147, e da Certidão de casamento, microfilmada nesta data, verifica-se que o proprietário, é casado com SIRLENE BIAGIOLLI LUBK, no regime da comunhão de bens, desde 27 de outubro de 1973.—

Averbado por 
Gilson Humberto Guerra - Esc. Autº.

Av.2/M 66.051, em 01 de abril de 1.992

Da escritura referida na Av.1, e da Certidão nº 107, expedida em 21-02-1992, verifica-se que no terreno objeto desta matrícula, foi construído um prédio com 86,00 m.2 de área construída, conforme revisão de 1983, o qual recebeu o nº 57 da Rua Araes. CND do INSS nº013554, de 25-02-1992.—


continua no verso

Peg.: 001/004
Certidão na última página

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santo André - SP

309995

2474 - AA



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| | |
|----------------------------|---|
| MATRICULA 66.051 | FICHA 1 <small>VERSO</small> |
|----------------------------|---|

Valor-Cr\$11.892.731,10-UFESP.-

Averbado por

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra-esc. auto.

R.3/M 66.051, em 01 de abril de 1.992

Por escritura referida na Av.1, JOSÉ ROBERTO DIEGUEZ DE FREITAS, brasileiro, solteiro, maior, operador de computador, -- portador da RG.nº 15.634.028 e do CIC. nº 107.501.088-86, -- res. e dom. nesta cidade, na Rua Araes, nº 49, adquiriu por compra feita dos proprietários ADEMIR LUBK e s/mulher SIRLENE BIAGIOLLI LUBK, brasileira, do lar, RG.nº 8.958.680, pelo valor de Cr\$15.000.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.- UFESP-Cr\$20.386.382,24.-

Registrado por

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra-esc. auto.

Av.4/M 66.051, em 09 de fevereiro de 1.999

Título prenotado sob nº 193345 aos 02/02/1999.

Casamento

Do requerimento de 01/02/1999, e da Certidão de casamento, mi crofilmada nesta data, verifica-se que o proprietário, JOSÉ ROBERTO DIEGUEZ DE FREITAS, contraiu matrimônio com Mônica Gianoglio, no regime da comunhão de bens, na vigência da lei 6515/77, conforme pacto registrado sob nº 10085, neste registro, a qual passou a assinar-se MÔNICA GIANOGLIO DIEGUEZ DE FREITAS.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra

R.5, aos 07 de novembro de 2.000

Título prenotado sob nº 206942 aos 30.10.2.000.-

Venda e compra

Por escritura de 04.08.2.000 do 3º Tabelião de notas desta cidade, livro 653 fls. 327/328, JOSÉ ROBERTO DIEGUEZ DE FREITAS


(continua na ficha 2)

Pag.: 002/004
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 15:40, sob o número WSNE24700398361 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0047095-67.2010.8.26.0554 e código wjq030Zq.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

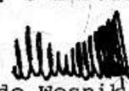
MATRÍCULA: 66.051 FICHA: 2

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

Santo André, 07 de novembro de 2.000

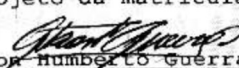
....continuação da ficha 1....

e s.mr. MÔNICA GIANOGLIO DIEGUEZ DE FREITAS, professora, RG - 19.642.684-4, CPF 140.049.698-59, brasileira, transmitiram - por venda para NADILMA VELOSO CECÍLIA, brasileira, técnica em telefonia, RG 10.919.374, CPF 033.483.388-40, casada no regime da comunhão de bens e anteriormente ao advento da Lei 6515 77, com MOACIR CECÍLIA, brasileiro, vendedor, RG 5.789.380, - CPF 388.921.118-68, res. e dom. na Rua Araés nº 57, nesta cidade; pelo valor de R\$45.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula.-


Ariovaldo Wosnik

R.6, aos 12 de dezembro de 2.001
Título prenotado sob nº 215896 aos 03/12/2001.

Venda e compra
Por escritura de 21/09/2001, do 3º Tab. de Notas desta cidade Lº.672-Fls.335/336, os proprietários, transmitiram por venda-feita á MARCOS LUIS CHERUTI, brasileiro, técnico eletrônico, - portador da RG.nº 18.295.614-3, inscrito no CPF.sob nº 131.58 8.328-79, casado no regime da comunhão parcial de bens e na vigência da lei 6515/77, com SANDRA FREIRE CHERUTI, brasileira, do lar, RG.nº 19.558.265-2, CPF.nº 140.583.258-44, res. e dom. na Rua Araés, nº 57, nesta cidade, pelo valor de R\$. R\$48.000,00, o imóvel objeto da matrícula.-


Gilson Humberto Guerra

Av. 07, aos 27 de abril de 2.011
Título prenotado sob nº. 320.561 aos 13 de Abril de 2.011.

Separação
Por instrumento particular de 11 de Abril de 2.011, da certidão microfilmada nesta data, MARCOS LUIS CHERUTI e Sandra Freire Cheruti, separaram-se


...continua no verso...

"QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Pag: 003/004
Certidão na última página

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santo André - SP

2474 - AA 309996



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| MATRICULA 66.051 | FICHA 2 VERSO |
|----------------------------|----------------------------|

consensualmente por sentença proferida aos 03 de Agosto de 2.007, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, SANDRA FREIRE DE LIMA.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

R. 08, aos 27 de abril de 2.011

Venda e compra

Por instrumento particular de 11 de Abril de 2.011, MARCOS LUIS CHERUTI e SANDRA FREIRE DE LIMA, transmitiram por venda para **CRISTIANO GUIMARÃES BOIAGO** e sua mulher **DALVA AUGUSTO DO NASCIMENTO**, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515-77; ele mecânico de manutenção de veículos automotor, portador da carteira de identidade RG nº. 28.340.222-2/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 284.231.668-13; ela do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 25.194.049-4/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 263.252.038-01, residentes e domiciliados na Rua Galiléia, nº. 98, nesta cidade; pelo valor de R\$240.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

R. 09, aos 27 de abril de 2.011

Alienação Fiduciária

Pelo instrumento particular de 11 de Abril de 2.011, CRISTIANO GUIMARÃES BOIAGO e sua mulher DALVA AUGUSTO DO NASCIMENTO, *alienaram fiduciariamente* o imóvel da matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$206.000,00, que será pago na forma do título, com as condições nele constantes, microfilmado nesta data, nos termos da Lei 9.514/97.-

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula/Registro a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73, nada mais constando em relação ao imóvel dela objeto desde a data da sua abertura, e retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. Santo André, data abaixo indicada.


LAERCIO MELITO - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Ao Oficial.: R\$ 23,13
 Ao Estado.: R\$ 76,57
 Ao IRESP.: R\$ 44,87
 Ao Reg. Civil R\$ 41,22
 Ao Trib. Just R\$ 41,22
 Total.: R\$ 177,01
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VEREA


Certidão expedida em 08/02/2013.

Para validade de escrituras esta certidão é válida por 20 dias (NSCG-SP, XIV, 12.º dº)

Código de controle de certidão



06605103622013



Pag: 084/004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 15:40, sob o número WSNE24700398361 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047095-67.2010.8.26.0554 e código wjq030Zq.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO V

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| Dados do Lote | |
|---------------------------------------|--|
| CLASSIFICACAO FISCAL: | 19.270.050 |
| TIPO DE LOGRADOURO: | RUA |
| TITULO DO LOGRADOURO: | |
| NOME DO LOGRADOURO: | ARAÉS |
| NUMERO: | 57 |
| CODIGO POSTAL: | 09185-550 |
| NOME DO BAIRRO OFICIAL: | JARDIM STELLA |
| NOME DO LOTEAMENTO: | JD CAMBUI |
| MACROZONEAMENTO: | MACROZONA URBANA |
| ZONEAMENTO: | ZONA DE QUALIFICACAO URBANA |
| ZONEAMENTO ESPECIAL: | - |
| EIXO TAMANDUATEI: | NAO |
| SETORIZACAO: | - |
| RESTRICAO ESPECIFICA: | - |
| AREA TERRENO (m2): | 125 |
| AREA COBERTA (m2): | 71 |
| AREA CONSTRUIDA (m2): | 176,43 |
| TESTADA CORREGO (m2): | 0 |
| TESTADA PRINCIPAL: | 5 (RUA ARAÉS - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 131,65027492) |
| OUTRAS TESTADAS: | |
| ESQUINA: | NAO |
| ENCRAVADO: | NAO |
| PROPRIEDADE MUNICIPAL: | NAO |
| LOTE CONTAMINADO: | - |
| CLASS. FISCAL VINCULADA: | NAO |
| SITUACAO DO PATRIMONIO: | - |
| HIERARQUIZACAO VIARIA: | - |
| HIERARQUIZACAO VIARIA2: | - |
| LARGURA LEITO CARROCAVEL: | 0 |
| NUMERO MAXIMO DE PAVIMENTOS: | 4 PAVIMENTOS |
| NUMERO MAXIMO DE PAVIMENTOS HIS(***): | 21 PAVIMENTOS |
| NUMERO PAVIMENTOS VIARIO: | - |
| VALOR m2 VENAL (*): | 131,6503 FMP |
| VALOR m2 REF.(ODC)(**): | 250 |

* Lei 9.924/16 Art. 43 Paragrafo 7
 ** Lei 9.924/16 Art. 81 Paragrafo 1
 *** Lei 10.191/19 - Anexo II

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO VI

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

